

Datum: 2020-01-02
Handläggare: Martin Frank Cederbom
Direktr:
Diariernr: 2019.502 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Vekaryd 1:11, Förhandsbesked nybyggnad enbostadshus (2018-0775)

Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnation av två enbostadshus på fastigheten Vekaryd 1:11, intill Simmenäsvägen. De tänkta bostadshusen utformas med en våning utan inredd vind, samt en byggnadsarea på 120 m² vardera.

Fastigheten är tänkt att styckas av. De tänkta tomterna får en storlek på ca 1 400 m² vardera.

Den aktuella platsen ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser. Platsen berörs inte av några konstaterade natur-, kultur- eller bevarandevärden.

Platsen ligger, enligt översiktsplanen för Alingsås kommun (antagen 2018-10-30), inom ett område med hög skyddsnivå för enskilda avlopp.

Platsen för de tänkta tomterna utgörs för närvarande av jordbruksmark. Platsen ligger inom ett område med låg radonrisk.

Nya tillfartsvägar är tänkt att anslutas till Simmenäsvägen. Byggnaderna är tänkta att anslutas till enskilda anläggningar för vatten och avlopp.

Då samhällsbyggnadskontorets bedömning är att positivt förhandsbesked inte kan ges för åtgärden, har sökande 2019-10-10 fått möjlighet att yttra sig över det aktuella förslaget till beslut. Sökandes yttrande inkom 2019-10-21 och biläggs denna skrivelse.

Ärendet har tidigare varit uppe för beslut i Samhällsbyggnadsnämnden 2019-11-18 (SBN § 205). Ärendet återremitterades då för beredning för omprövning av förvaltningens förslag i nämnden.

Yttranden

Kommunekolog på Miljöskyddskontoret Alingsås kommun, skriver (bland annat) i sitt yttrande som ankom 2019-10-07: "Miljöskyddskontoret anser att förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Vekaryd 1:11 bör avslås, med anledning av att platsen utgörs av brukningsvärd jordbruksmark."

Yttrandet i sin helhet biläggs denna skrivelse.

Berörda grannar, Björkekärr 2:3, Björkekärr 4:15, Björkekärr 4:5, Björkekärr 4:9, Björkekärr 7:1, Björkekärr 7:4, Björkekärr 7:5, Vekaryd 1:22, Vekaryd 1:23, Vekaryd 1:24 och Vekaryd 1:25, har givits möjlighet att yttra sig i ärendet.

Yttranden har inkommit från Björkekärr 2:3, Björkekärr 4:9, Björkekärr 7:1, Björkekärr 7:4 och Vekaryd 1:24, utan invändningar mot förslaget. Björkekärr 4:15, Björkekärr 4:5, Björkekärr 7:5 och Vekaryd 1:23 har inte inkommit med något yttrande.

Vekaryd 1:22 skriver i sitt yttrande som inkom 2019-12-03: "Vi anser att bygglov ej bör beviljas. 100% av byggnationen planeras på åkermark. Förtätning av byggnation är allt för stor."

Vekaryd 1:25 skriver i sitt yttrande som inkom 2019-12-06: "Vi välkomnar avstyckning och byggnation. Det skall bli trevligt med fler grannar och det känns logiskt att bygga vidare längst med gatan. Vi har inga invändningar alls mot detta."

Vi önskar dock att avstyckning sker med insikt om:

1. Gällande regler för avstånd mellan avlopp och vattenbrunnar. Då vår vattenbrunn ligger angränsande mot tomt 1.
2. Vi har med nuvarande markägare ett skriftligt avtal som ger oss rätten att bygga framtida garage närmare tomtgränsen än de normala 4.5 meter. I avtalet har vi skrivit 1 meter. Berör eventuellt tomt 1."

Ärendet har även kungjorts i Alingsåskuriren 2019-12-04 och Alingsås tidning 2019-12-05.

De sökande har 2019-12-17 lämnat ett yttrande angående de inkomna synpunkterna. Yttrandet bifogas som en handling till tjänsteskrivelsen.

Bedömning

Plan- och bygglagen 2 kap. 2 § föreskriver följande:

"2 § Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företråde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Lag (2014:862)."

2 kap. 2 § Plan- och bygglagen hänvisar till Miljöbalken 3 kap. och 4 kap. I 3 kap. Miljöbalken står det:

"4 § Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk."

Miljöbalken reglerar därmed att brukningsvärd jordbruksmark får bebyggas endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Det har i flera rättsfall avgjorts av Mark- och miljööverdomstolen att enstaka bostadshus inte är ett väsentligt samhällsintresse, se bl.a. rättsfall MÖD "2015-P 4087" samt "2016-P 4848". Dessa kan därför inte anses förenliga med Miljöbalken, 3 kap. 4 §.

Efter att ha studerat flygbilder (ortofoto) över den aktuella platsen tagna år 1960, 1975 samt mellan år 2002 - 2018 kan samhällsbyggnadskontoret konstatera att det bedrivits jordbruk på

den aktuella platsen under de senast 60 åren, samt även i nuläget. Den aktuella marken bedöms därför vara brukningsvärd jordbruksmark.

Utifrån ovan beskrivna förutsättningar är samhällsbyggnadskontorets bedömning att det inte går att ge ett positivt förhandsbesked för åtgärden.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt.

Förslag till beslut

Negativt förhandsbesked till bygglov meddelas, med stöd av Plan- och bygglagen 9 kap. § 17.

Avgift för negativt förhandsbesked tas ut med 18 508 kronor. Faktura sänds separat.

Avgift för positivt förhandsbesked tas ut med 24 677 kronor. Faktura sänds separat.

Upplysningar

Förhandsbeskedet gäller i två år från laga kraftdatum. Om ansökan om bygglov inte inlämnats inom denna tid upphör beslutet att gälla.

Beslut om förhandsbesked medför inte rätt att påbörja byggnadsarbetet innan bygglov erhållits.

Bebyggelsens utformning, höjdläge och anpassning till omgivningen prövas i framtida bygglovprövning.

Tillstånd för enskilt avlopp ska vara utfärdat av Miljöskyddsnämnden innan bygglov kan beviljas.

Hur beslutet kan överklagas, se bilaga "Hur man överklagar".

Handlingar som tillhör beslutet:

Ansökan om förhandsbesked	2018-11-16
Situationsplan, Tomt 1	2018-11-16
Situationsplan, Tomt 2	2018-11-16
Yttrande från kommunekolog, Miljöskyddskontoret	2019-10-07
Yttrande från sökande	2019-10-21
Yttrande från sökande, ang. grannars synpunkter	2019-12-17

Beslutet ska skickas till

Sökanden, Sakägare fk (Björkekärr 2:3, Björkekärr 4:9, Björkekärr 7:1, Björkekärr 7:4, Vekaryd 1:24), Sakägare delg kv (Björkekärr 4:15, Björkekärr 4:5, Björkekärr 7:5, Vekaryd 1:23), Sakägare rek MB (Vekaryd 1:22, Vekaryd 1:25), PoIT, Akten.

Aila Hirvonen Bremefors
Plan- och bygglovschef

Martin Frank Cederbom
Bygglovshandläggare